

Remarque. — Lorsque le jugement d'adjudication impose à l'adjudicataire l'obligation de consigner tout ou partie de son prix avant le règlement de l'ordre, les créanciers inscrits peuvent lui faire sommation d'opérer le dépôt, sous peine d'être poursuivi comme fol enchérisseur, et se faire délivrer par le greffier, sur la représentation de l'original de la sommation, une deuxième expédition du jugement d'adjudication afin de poursuivre la folle enchère (Voy. *suprà*, p. 40, et 120, notes 16 et 1).

La sommation se rédige dans une forme analogue à celle du commandement qui précède.

643. AFFICHE annonçant la vente sur folle enchère (1).

CODE Pr. civ., art. 735. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4218; — BONNESŒUR, p. 279, § 7.]

VENTE SUR FOLLE ENCHÈRE, APRÈS SAISIE IMMOBILIÈRE.

Il sera procédé le, en l'audience des criées du tribunal civil de première instance de, séant au palais de justice à, heure de;

En vertu : 1^o d'une clause du jugement d'adjudication ci-après énoncé, et faute par le sieur (nom, prénoms, profession), adjudicataire, demeurant à, d'avoir justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le greffier du tribunal de première instance de, le, enregistré (ou bien : d'avoir payé le bordereau de collocation délivré au sieur, créancier inscrit dans l'ordre ouvert après cette adjudication; ledit bordereau signifié au sieur, avec commandement par exploit de, en date du, enregistré); 2^o et de l'art. 733, C. p. c.;

A la requête du sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à, créancier du sieur, pour lequel domicile est élu à, rue, n^o, dans l'étude de M^e, avoué près le tribunal de première instance de, lequel occupera pour lui sur la présente poursuite;

A la vente sur folle enchère d'un (énoncer l'immeuble), dont la désignation suit :

DÉSIGNATION.

(Copier la désignation qui est dans le cahier des charges.)

Ledit immeuble et ses dépendances ont été adjugés audit sieur par jugement du tribunal de première instance de, le, rendu sur la saisie immobilière pratiquée contre le sieur (nom,

(1) L'art. 735 veut que, pour parvenir à la vente sur folle enchère, il soit apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans la forme ci-dessus prescrite. Par ces mots : *dans la forme ci-dessus prescrite*, il faut entendre qu'on doit se conformer aux art. 696 et 699 (Q. 2428 quat., et J. Av., t. 75, p. 661, art. 993, lettre c). Voy. *suprà*, formules nos 595 à 598.

Le droit de 1 f. 50 c. pour légalisation de la signature de l'imprimeur est dû en cas de folle enchère (J. Av., t. 74, p. 290, art. 683).

On doit passer en taxe des frais d'impression pour les nouveaux placards pre-

scrits par l'art. 735, et destinés à annoncer la vente sur folle enchère (Q. 2428 ter).

Les délais dont parle l'art. 735, pour arriver à la vente sur folle enchère, sont francs. Ces mots de l'article : *trois jours après la signification du bordereau avec commandement*, ne signifient pas que le poursuivant est tenu, à peine de nullité, de faire apposer les placards le quatrième jour, mais bien que les placards ne peuvent pas être apposés avant l'expiration de ces trois jours (Q. 2428 quinq., et S. alph., v^o Saisie immob., n. 1684 et s.). — Voy. aussi J. Av., t. 100, p. 92.

CHAP. II. — TITRE II. — § VII. SAISIE IMMOBILIÈRE. — 644. 125

prénoms, profession), demeurant à, par le sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à, ayant pour avoué M^e, suivant procès-verbal du, transcrit au bureau des hypothèques de le, vol., n^o, moyennant la somme principale de, outre les charges.

MISE A PRIX.

Ladite vente sur folle enchère se fera aux clauses et conditions insérées dans le cahier des charges déposé, pour parvenir à l'adjudication, au greffe dudit tribunal, et en outre, à la charge des frais de folle enchère, et sur la mise à prix de (en lettres), ci (en chiffres).

Il est déclaré (V. *suprà*, formule n^o 595). (1)

Fait et rédigé par M^e, avoué poursuivant soussigné.

A, le

(Signature de l'avoué.)

Enregistré à, le, etc. (Signature du receveur.)

DÉCOMPTE.

(Ordonn. de 1841, art. 7 et 12). — Déb. : Papier timbré, Mémoire. — Enregistr., 1 f. 25 c. — Emol. : Rédaction du placard, 6 f. — Plus, 2 f. pour la rédaction de chaque insertion.

Remarque. — Lorsque la folle enchère est poursuivie par le créancier qui a dirigé les poursuites de saisie immobilière (ce qui devrait se faire toutes les fois que ce créancier n'est pas désintéressé, Voy. *infra*, p. 133, note 3), la formule qui précède subit, quant à la désignation de celui qui a poursuivi la saisie, une légère modification. Dans la pratique, c'est ordinairement l'avoué du créancier non payé qui poursuit la folle enchère.

644. SOMMATION aux avoués de l'adjudicataire et du saisi d'assister à l'adjudication sur folle enchère.

CODE Pr. civ., art. 736. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4225; — TARIF de 1844, art. 3; — BOUCHER D'ARGIS, p. 310; — RIVOIRE, p. 30.]

A la requête du sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à, poursuivant la vente par voie de folle enchère de l'immeuble ci-après désigné, ayant M^e pour avoué, soit signifié (2) et déclaré : 1^o à M^e, avoué du sieur (nom, prénoms, profession, domicile), adjudicataire dudit immeuble, 2^o à M^e, avoué du sieur (nom, prénoms, profession, domicile), partie saisie, que la vente sur folle enchère de (énoncer l'immeuble dont il s'agit) aura lieu le (3), à l'audience des criées du tribunal de, heure de; leur faisant,

(1) Cet avertissement ne doit être mis dans les affiches et les annonces qu'autant que la folle enchère est poursuivie avant la transcription du prix d'adjudication. V. *suprà*, p. 76, note 1.

(2) Le délai dans lequel doivent être signifiés le jour et heure de l'adjudication est franc (Q. 2429, et J. Av., t. 75, p. 662, art. 993, lettre A).

La signification ne doit pas être faite aux créanciers inscrits (Q. 2429 bis). Cependant cette signification serait bien utile pour avertir les créanciers inscrits si, conformément à la jurisprudence généralement établie, on leur refuse le droit de surenchérir (J. Av., t. 75, p. 266,

art. 993, lettre B).

Elle doit être faite à domicile réel ou élu (Q. 2429 ter, et S. alph., v^o Saisie imm., n. 1697-s.). V. *suprà*, p. 7, note 9.

Lorsque la signification est faite au domicile du saisi ou de l'adjudicataire, les délais des distances doivent être observés (Q. 2429 quat., et J. Av., t. 75, p. 662, art. 993, lettre D). Voy. cependant J. Av., t. 77, p. 97, art. 1212).

(3) Si l'adjudication sur folle enchère est retardée par un incident, il est bon de faire notifier de nouveau au fol enchérisseur le jour de l'adjudication (Q. 2199, et J. Av., t. 76, p. 481, art. 1144, lettre A).

en conséquence, sommation d'être présents et d'avertir leurs clients d'assister à ladite adjudication, leur déclarant qu'il sera passé outre à l'adjudication, tant en leur absence qu'en leur présence. Dont acte.

Pour original; pour copie.

Signifié, laissé copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

DÉCOMPTE.

(Tarif, art. 70.) — Déb. : Papier timbré, 1 fr. 80 c. — Enreg. (2 droits), 3 fr. en princ. — Signific. (2 copies), 60 c. — Emol. : 1 fr., 2 copies, 50 c.

Remarque. — Si la partie saisie ou l'adjudicataire n'a pas d'avoué, cette sommation lui est signifiée par exploit dans la forme ordinaire (J. Av., t. 75, p. 662, art. 993, lettre c).

645. REQUÊTE et ORDONNANCE pour obtenir la fixation provisoire des frais de folle enchère.

CODE Pr. civ., art. 738. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4232; — BONNESŒUR, p. 286, observ.]

A M. le président du tribunal civil de première instance de

Le sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à, ayant pour avoué M^e, a l'honneur de vous exposer que, suivant jugement de ce tribunal en date du, enregistré, il s'est rendu adjudicataire de (énoncer l'immeuble), vendu par suite de la saisie immobilière pratiquée sur le sieur (nom, prénoms, profession, domicile), à la requête du sieur (nom, prénoms, profession, domicile); que l'exposant, s'étant trouvé dans l'impossibilité momentanée de justifier de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication au sieur (nom, prénoms, profession, domicile), créancier inscrit sur ledit immeuble, parce que (exposer succinctement les causes qui ont empêché cette justification), ledit sieur, après avoir obtenu du greffier du tribunal un certificat constatant que ces conditions n'avaient pas été remplies, a fait apposer les affiches pour parvenir à la revente dudit immeuble sur folle enchère; qu'aujourd'hui, l'exposant se trouve en mesure de satisfaire aux conditions de l'adjudication; mais qu'il doit, en outre, aux termes de l'art. 738, C. p. c., justifier de la consignation d'une somme réglée par vous, pour faire face aux frais des poursuites de folle enchère, afin d'arrêter lesdites poursuites (1); en conséquence, l'exposant conclut à ce qu'il vous plaise, Monsieur le président, l'autoriser à déposer à la caisse des consi-

(1) La justification de l'acquit des conditions de l'adjudication et de la consignation de la somme réglée par le président du tribunal pour les frais de folle enchère empêche l'adjudication (art. 738).

On doit entendre ces mots : de l'acquit des conditions, comme s'il y avait de l'exécution des conditions. A plus forte raison y aurait-il lieu de ne pas procéder à l'adjudication, si l'adjudicataire avait consigné la totalité des frais et de son prix d'achat (Q. 2430).

Le poursuivant qui, au lieu de demander à l'instant la justification de l'acquit des charges de l'adjudication, s'est borné à contester purement et simplement le règlement des frais, n'est pas censé pour cela avoir renoncé à exiger cette justi-

fication avant que les frais soient définitivement réglés (V, 1210, Q. 2426 bis).

Les héritiers d'un adjudicataire ne peuvent arrêter les poursuites de la folle enchère dirigées contre leur auteur, en licitant les biens adjugés devant un tribunal autre que celui saisi de la folle enchère, lors même qu'ils chargeraient l'acquéreur sur licitation de donner son prix au créancier qui poursuit la folle enchère (Q. 2426 sex.; S. al., v^o Saisie im., n. 1670).

L'art. 738 permet aux juges de prononcer d'une manière détournée, sur la demande de l'adjudicataire fol enchérisseur, un sursis que prohibe l'art. 737; car, si ce fol enchérisseur justifie qu'il a acquitté la plus grande partie des conditions de l'adjudication, et qu'il est

gnations, avec affectation spéciale aux frais de la folle enchère dont il s'agit, telle somme que vous voudrez bien provisoirement fixer, et, vu l'urgence, ordonner l'exécution de votre ordonnance sur minute.

Présenté à le

(Signature de l'avoué.)

ORDONNANCE.

Nous, président, vu la requête précédente et les pièces à l'appui, ensemble l'art. 738, C. p. c., disons qu'en déposant à la caisse des consignations (2) la somme de, à laquelle nous évaluons provisoirement les frais de folle enchère (3), et en justifiant de l'accomplissement des conditions du jugement d'adjudication, le sieur sera admis à obtenir la cessation des poursuites de folle enchère dirigées contre lui, et, vu l'urgence, ordonnons l'exécution sur la minute de la présente ordonnance.

Fait et délivré à le

(Signature du président.)

DÉCOMPTE.

(Ordon. de 1844; Arg. de l'art. 8.) — Déb. : Papier timbré et enreg., 5 fr. 40 c. — Emol. : Rédaction de la requête, 2 fr.

Remarque. — La requête, l'ordonnance et le récépissé délivré par la caisse des consignations (Voy. tome 1^{er}, formule n^o 485), doivent être signifiés, avec les autres pièces justifiant l'acquit des conditions de l'adjudication, à l'avoué du poursuivant, ainsi qu'il suit.

645 bis. SIGNIFICATION à l'avoué du poursuivant de la requête, de l'ordonnance, du récépissé de la caisse des consignations et des pièces justifiant l'acquit de conditions exigibles de l'adjudication.

(Même article.)

A la requête du sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à, ayant pour avoué M^e, soit signifié et en tête [de celle] des présentes, donné copie à M^e, avoué du sieur (nom, prénoms, profession, domicile du poursuivant), 1^o d'une ordonnance rendue par M. le président du tribunal civil de le, enregistrée, mise au bas de la requête à lui présentée le même jour, ensemble de ladite requête; 2^o d'un récépissé délivré par le préposé de la caisse des consignations de, en date du, enregistré, constatant le dépôt dans ladite caisse de la

sur le point d'acquitter le surplus, bien peu de tribunaux refuseront de lui accorder un sursis raisonnable, sauf, plus tard, à reprendre les poursuites en renouvelant la sommation de l'article 736, et les affiches et annonces (Q. 2430 ter). On peut dire cependant que les art. 737 et 738 régissent des cas bien différents. Le premier régit les demandes en sursis pures et simples que, sous aucun prétexte, il n'est permis d'accueillir qu'autant que c'est le poursuivant qui les forme; le second veut que, sur les justifications faites par le fol enchérisseur, la poursuite soit, non pas suspendue, mais abandonnée. — Les juges apprécient s'il

y a ou non acquit des conditions, sans pouvoir accorder au fol enchérisseur un délai pour se mettre en mesure de compléter ses justifications (V. S. alph., v^o Saisie immobilière, n. 1718 et s.).

(2) Le président ne peut pas ordonner la consignation des frais au greffe ou dans les mains de l'avoué; les consignations ne peuvent avoir lieu qu'à la Caisse des dépôts et consignations (Q. 2430 bis).

(3) Le règlement fait par le président est inattaquable (Q. 2430 quat.). — Quelques auteurs admettent la voie de l'opposition (J. Av., t. 76, p. 33, art. 995, lettre b). — V. S. alph., v^o Saisie immobilière, n. 1721 et s.).

somme de , fixée par l'ordonnance précitée pour l'évaluation provisoire des frais de la procédure de folle enchère suivie contre le requérant par ledit sieur. . . . ; 3^o d'une quittance à la date du , enregistrée, délivrée par M^e. . . . , avoué, de laquelle il résulte que le montant intégral des frais de poursuite de saisie immobilière et de remise proportionnelle dus à cet officier ministériel lui a été payé; 4^o (énumérer ainsi successivement les pièces justifiant l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication); déclarant audit sieur. . . . qu'il lui est donné copie des pièces dont l'énonciation précède, afin d'obtenir, conformément à l'art. 738, C. p. c., qu'il ne soit pas procédé à l'adjudication annoncée par l'audience du , le requérant ayant l'intention d'invoquer à cette audience les justifications qui résultent des pièces ci-dessus pour empêcher que l'adjudication ne soit prononcée, et de conclure contre ledit sieur. . . . aux dépens que les contestations par lui mal à propos soulevées pourraient occasionner. Dont acte.

Pour original; pour copie.
Signifié, donné copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

DÉCOMPTE. — (Voy. *suprà*, formule n^o 613.)

Remarque. — Si la folle enchère est poursuivie par un créancier porteur d'un bordereau de collocation, l'adjudicataire, pour empêcher l'adjudication, doit 1^o obtenir, par une requête conforme à la formule n^o 645, la fixation des frais de folle enchère; 2^o signifier cette requête, l'ordonnance, le récépissé de la caisse des consignations au poursuivant, avec offres du montant du bordereau, en lui déclarant que, faute par lui de renoncer volontairement aux poursuites, le requérant fera juger, avec dépens, par le tribunal, qu'il n'y a point lieu de procéder à cette adjudication.

645 ter. JUGEMENT qui déclare qu'il ne sera pas procédé à l'adjudication.

(Même article.)

Si le poursuivant, averti par la signification dont la formule précède, se tient pour satisfait, il ne requiert pas l'adjudication, et l'adjudicataire poursuivi en folle enchère peut, ou garder le silence ou bien demander acte au tribunal de la renonciation aux poursuites: si le poursuivant conteste la suffisance des justifications, il est statué en ces termes:

Le tribunal. . . . , etc.,

Attendu que les diverses pièces produites par le sieur. . . . , et dénoncées au sieur. . . . , par acte d'avoué en date du , enregistré, justifient de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication et de la consignation de la somme réglée par M. le président pour les frais de folle enchère; qu'il y a donc lieu, conformément aux termes de l'art. 738, C. p. c., de ne point procéder à l'adjudication; — Attendu que les difficultés soulevées par le sieur. . . . ne sont pas fondées, et que les frais qu'elles ont nécessités doivent être mis à sa charge; par ces motifs, déclare qu'il ne sera point passé outre à l'adjudication, condamne le sieur. . . . aux dépens, liquidés à. . . . dont distraction, etc.

DÉCOMPTE. — (Voy. *suprà*, formule n^o 615.)

646. JUGEMENT qui prononce la remise de l'adjudication sur folle enchère.

CODE Pr. civ., art. 737. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4229.]

Le tribunal. . . . , etc.;
Attendu. . . . (motifs);

CHAP. II.—TITRE II.—§ VII. SAISIE IMMOBILIÈRE.—647. 129

Attendu que la demande est formée par le sieur. . . . , poursuivant la folle enchère, seul autorisé (1), aux termes de l'art. 737, C. p. c., à obtenir un sursis à l'adjudication, et que les causes qu'il invoque sont graves et dûment justifiées (2); par ces motifs, dit que l'adjudication annoncée pour aujourd'hui est remise au. . . . , jour auquel il y sera procédé, après de nouvelles affiches et annonces, conformément aux art. 704 et 741 du même Code; condamne le sieur. . . . (fol enchérisseur) aux dépens qui seront employés en frais de poursuite, et payés par privilège sur le prix provenant de l'adjudication; dont distraction, etc.

DÉCOMPTE. — (Voy. *suprà*, formule, n^o 615.)

Remarque. — La remise est demandée par le poursuivant conformément aux distinctions que j'ai faites sous le n^o 2378 (Voy. *suprà*, p. 58, note 1), par de simples conclusions prises à la barre, le jour où il devait être procédé à l'adjudication, ou par un simple acte contenant avenir, lorsque le renvoi est demandé avant l'audience fixée pour l'adjudication. Voy. *suprà*, formule n^o 599.

647. ACTE pour demander la nullité d'une procédure de folle enchère (1^o).

CODE Pr. civ., art. 739. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4235.]

*La peine de nullité est attachée à l'inobservation des formalités et des délais prescrits par les art. 734, 735, 736 et 737. Cette nullité est proposée par un simple acte conforme à la formule *suprà*, n^o 635.*

Remarque. — Les jugements qui prononcent ou repoussent les nullités proposées sont conçus comme la formule *suprà*, n^o 636. Mais au lieu de ne faire remonter la nullité que jusqu'à l'acte vicié, ils annulent toute la procédure de

(1) Le poursuivant est seul recevable à demander directement un sursis à l'adjudication sur folle enchère (J. Av., t. 75, p. 662, art. 993).

(2) Cette adjudication peut être remise comme l'adjudication première, pour causes graves et dûment justifiées (V, 4229, n^o DIII *quinq.*).

(1^o) La négligence du poursuivant peut donner lieu, suivant les circonstances, à une demande en nullité ou à une demande en subrogation.

La subrogation, en effet, est admissible au profit d'un créancier, dans une procédure de folle enchère (V, 4239, Q. 2431 *ter*). Voy. *suprà*, formule 626.

On ne saisit pas bien pourquoi l'art. 737 a été compris au nombre des dispositions prescrites à peine de nullité, car, dans quelques circonstances que le délai ait été accordé, on ne voit pas comment le poursuivant pourrait demander la nullité de sa procédure, et le fol enchérisseur se plaindre d'un sursis qui, en retardant le moment où il sera dépouillé, lui facilite les moyens de réunir ses ressources pour consolider l'ad-

judication prononcée à son profit (V, 1236, n^o DIII, *sept.*; S. *alph.*, n. 1724).

L'art. 739 veut que les nullités en matière de folle enchère soient proposées et jugées comme il est dit en l'art. 729. Voy. *suprà*, p. 113, note 1.

On entend ici par nullités celles qui touchent à la forme comme celles qui touchent au fond (Q. 2431, et *Suppl. alph.*, v^o *Saisie immob.*, n. 1725 et s.).

Les art. 705, 706, auxquels renvoie l'art. 739, doivent-ils être observés à peine de nullité? Cette question est importante.—La première disposition de l'art. 739, relative aux nullités, ne parlant pas de ces deux articles, j'ai cru devoir conclure de ce silence que la peine de nullité n'était pas attachée à leur inobservation, et que, dans ce cas, les parties n'avaient que l'action principale (Q. 2431 *quat.*).

Je dois ajouter que cette opinion rencontre des contradicteurs qui pensent qu'en renvoyant aux art. 705 et 706, la loi est censée renvoyer aussi à l'art. 715, C. p. c., qui applique la peine de la nullité à l'inobservation de ces articles (J.

folle enchère (2).—S'ils sont rendus par défaut, aucune opposition n'est recevable; mais ils peuvent être attaqués par la voie de l'appel. Voy. *inf.*, p. 148, note 1, *in fine*.

648. JUGEMENT d'adjudication sur folle enchère.

CODE PR. CIV., art. 739.—[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 1235;—TARIF de 1844, art. 44 et 42.]

Ce jugement (1) est rédigé comme ceux qui constatent l'adjudication pre-

Av., t. 76, p. 35, art. 995, lettre E).

C'est aussi par action principale qu'il faut se pourvoir contre une adjudication, prononcée alors que le délai légal entre les affiches et l'adjudication n'a pas été observé, parce qu'entre l'apposition de ces affiches et l'adjudication, un jugement a accordé un sursis aux poursuites (J. Av., t. 74, p. 27, art. 661).

(2) S'il y a nullité, toute la procédure de folle enchère doit être annulée (Q. 2431 bis, et J. Av., t. 76, p. 34, art. 995, lettre B).

(1) Le fol enchérisseur ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'art. 2172, C. c., et délaisser l'immeuble pour éviter la vente sur sa tête (Q. 2432). Aussi y a-t-il nullité de la sommation de payer ou de délaisser, adressée à un adjudicataire sur saisie immobilière (S. alph., v^o Saisie im., n. 1753 et s.).

Le fol enchérisseur est tenu par corps de la différence entre son prix et celui de la vente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédant, lequel est payé aux créanciers ou à la partie saisie (art. 740).

Il en est de même, lorsque la saisie immobilière a été convertie en vente volontaire; Paris, 1^{er} mars 1834.

Lorsque, pour payer certains créanciers inscrits, l'adjudicataire a emprunté avec subrogation, à qui, du prêteur subrogé ou des créanciers déjà payés, doit profiter l'excédant de prix produit par l'adjudication sur folle enchère? Cette question intéressante a été résolue en faveur des créanciers, parce qu'il ne s'agissait pas d'une subrogation consentie par les créanciers qui, seule, constitue une véritable cession, mais d'une subrogation opérée par le débiteur qui n'est qu'un simple prêt (J. Av., t. 76, p. 45).—Compar. J. Av., t. 97, p. 431.

La contrainte par corps prononcée par

l'art. 740 n'avait pas lieu de plein droit; elle devait être prononcée par le jugement d'adjudication ou par un jugement postérieur (Q. 2432 bis, et J. Av., t. 76, p. 43, art. 995, lettre B). Les femmes ou filles n'y étaient pas soumises (Q. 2432 ter, et J. Av., t. 76, p. 43, art. 995, lettre C). La contrainte par corps est supprimée (Loi 22 juill. 1867).

En principe, la femme mariée sous le régime dotal est-elle responsable sur ses biens dotaux des conséquences de sa folle enchère?—Le fait de la femme qui encourt la folle enchère peut-il toujours être assimilé à un quasi-délit, ou bien est-ce seulement une fausse spéculation? N'est-elle pas, à raison des circonstances et du plus ou moins de bonne foi, tantôt responsable et tantôt non responsable sur sa dot? Quelle est l'influence sur cette difficulté de la loi du 10 juill. 1850?

J'ai examiné ces diverses questions avec le soin qu'elles méritent, J. Av., t. 76, p. 49, art. 995, lettre L. Elles se résolvent par de pures appréciations de fait. Il suffit de savoir qu'il est des circonstances où la femme, qui n'a que des biens dotaux, peut être réputée insolvable (Voy. Q. 2395 sexes), pour que MM. les avoués, surtout depuis la loi du 10 juill. 1850, ne se rendent qu'avec une extrême circonspection et en pleine connaissance de cause adjudicataires pour des femmes mariées sous ce régime.

Lorsque des immeubles ont été adjugés en plusieurs articles et par des adjudications séparées au même adjudicataire, et que, lors d'une vente par suite de folle enchère, il se trouve sur les uns une différence en plus, et sur les autres une différence en moins, il ne peut pas y avoir de compensation à l'égard du fol enchérisseur, qui demeure tenu de la différence en moins, sans pouvoir profiter de la différence en plus (V, 798,

mière et l'adjudication sur surenchère. Voy. *suprà*, formules nos 602 et 612. Il est terminé, lorsqu'il y a différence en moins dans le prix de la seconde adjudication, par cette disposition :

Q. 2432 quater, et Suppl. alph., v^o Saisie immobilière, n. 1755 et s.).

Les juges peuvent, sur la demande de l'un des créanciers inscrits, ordonner que la différence due par le fol enchérisseur, entre son prix et celui de la vente, soit consignée par ce dernier avant toute distribution (J. Av., t. 76, p. 320, art. 1084).

Lorsqu'un jugement a condamné le fol enchérisseur à déposer à la caisse des consignations la différence entre son adjudication et la vente, les créanciers inscrits qui, par appel incident, demandent que ce fol enchérisseur dépose en outre la différence entre sa folle enchère et une deuxième adjudication, aussi sur folle enchère, survenue depuis le jugement, forment une demande nouvelle qui doit subir les deux degrés de juridiction (Ibid., p. 48, art. 995, lettre G).

Les remboursements auxquels le fol enchérisseur peut prétendre sont ceux des droits d'enregistrement, et des frais de poursuite qu'il a payés au créancier poursuivant (Q. 2432 quat.).

Toutefois, si le prix de la vente est inférieur à celui de la première adjudication, l'adjudicataire définitif n'est tenu de rembourser que les droits d'enregistrement qui seraient dus sur le prix de son adjudication, si le fol enchérisseur ne les avait déjà acquittés, le surplus demeurant à la charge de ce fol enchérisseur. Si le prix de la vente est suffisant, il faut aussi rembourser les sommes payées par le fol enchérisseur aux créanciers inscrits, à moins qu'une clause du cahier des charges n'ait, à cet égard, interdit toute répétition. Une semblable clause doit être interprétée en ce sens que, si le fol enchérisseur n'a pas droit au remboursement des sommes payées, il peut, du moins, opposer ces paiements, jusqu'à due concurrence, aux créanciers qui le poursuivent, pour le contraindre à payer la différence entre les deux prix d'adjudication; mais, quel que soit l'excédant produit par la seconde adjudication, le fol enchérisseur ne peut en profiter pour obtenir un remboursement,

contrairement à la clause prohibitive du cahier des charges (J. Av., t. 76, p. 43, art. 995, lettre D, et t. 77, p. 258, art. 1253).

Le fol enchérisseur ne peut pas se faire rembourser sur le prix à provenir de l'adjudication, conséquence de la folle enchère, les frais de notification auxquels a donné lieu son adjudication, pour arriver à la purge (Ibid., p. 46, art. 995, lettre D ter).

Le fol enchérisseur n'a pas droit au remboursement des impenses qui ont amélioré l'immeuble, lorsque l'adjudication sur folle enchère ne produit qu'un prix inférieur à celui de la première (Ibid., lettre D bis).

Lorsque l'adjudication sur folle enchère produit un prix supérieur à celui de la première adjudication, et qu'il est constant que cette différence provient de la plus-value résultant des constructions et travaux faits par le fol enchérisseur, c'est à ce fol enchérisseur ou à ses ayants droit que doit être attribuée cette différence, et non aux créanciers hypothécaires inscrits avant sa mise en possession (Ibid., p. 433, art. 1119).

Il a été jugé que l'adjudicataire sur folle enchère doit rembourser au fol enchérisseur ou payer à sa libération les frais d'adjudication et de déclaration de command; que les frais de la première procédure sont, à l'égard de l'adjudicataire sur folle enchère, une portion du prix de vente et comme tels productifs d'intérêts à partir du jour de l'adjudication (J. Av., t. 76, p. 341, art. 1093).

Dans le cas où le prix de l'adjudication sur folle enchère est inférieur au prix de l'adjudication primitive, les créanciers inscrits n'ont qu'une action personnelle contre le premier adjudicataire pour la différence entre les deux adjudications (J. Av., t. 76, p. 620, art. 1181).

Ce n'est pas aux créanciers inscrits dans l'ordre de leurs inscriptions, mais à tous les créanciers du saisi, que doit être distribuée la somme qu'un fol enchérisseur est obligé de payer, pour la différence du prix de l'adjudication pri-

Condamne le sieur., fol enchérisseur, à payer, à qui de droit, la somme de., différence entre le prix de l'adjudication qui lui avait été consentie et celui de l'adjudication sur folle enchère.

DÉCOMPTE.

1^o Vacation à l'avoué poursuivant (qui doit être allouée autant de fois qu'il y a de lots, jusqu'à concurrence de six) (2), —15 f.

mitive avec celui de l'adjudication sur folle enchère (*J. Av.*, t. 77, p. 85, art. 1206). La question est cependant controversée, et le contraire a été décidé.

L'adjudicataire devenu fol enchérisseur, parce que le tiers auquel il a revendu les immeubles adjugés n'a pas déféré à la sommation de verser le prix dans les mains des créanciers inscrits utilement colloqués, doit être garanti par ce tiers des conséquences de la folle enchère (*J. Av.*, t. 76, p. 54, art. 995, lettre m).

Lorsque, après une adjudication sur saisie immobilière, l'adjudicataire est poursuivi par folle enchère, et que, sur cette folle enchère, l'immeuble est adjugé pour un prix supérieur à la première adjudication, le fol enchérisseur est déchargé de son obligation (*Q. 2432 quinq.*) Telle n'est pas cependant l'opinion consacrée par la Cour suprême, qui rend le premier fol enchérisseur responsable de toutes les folles enchères successives, poursuivies sur le même immeuble avant d'arriver à un adjudicataire sérieux et définitif (*J. Av.*, t. 76, p. 48, art. 995, lettre q).

L'adjudication sur folle enchère résout dans tous ses effets l'adjudication primitive: par suite, si l'immeuble, objet de la première adjudication, était indivis entre cohéritiers, la créance privilégiée appartenant à chaque cohéritier dans le prix de cet immeuble est fixée par le prix de l'adjudication sur folle enchère, et non par le prix de l'adjudication primitive (*J. Av.*, t. 76, p. 620, art. 1181).

La revente sur folle enchère fait revivre, au profit du fol enchérisseur, tous les droits réels qu'il avait sur l'immeuble au jour de la vente, sans qu'on puisse lui opposer la confusion. — Mais il n'en est plus ainsi, lorsque la créance du fol enchérisseur est postérieure à l'adjudication, et provient du fait même de l'adjudication; lorsque, par exemple, il a payé les créanciers premiers inscrits.

— Dans ce cas, s'il se trouve en même temps débiteur, notamment de fruits dont il doit la restitution, il ne saurait à son gré séparer sa créance de sa dette. Peu importe, qu'en vertu des bordereaux acquittés, le fol enchérisseur prétende représenter le créancier dont il rapporte la subrogation, tandis qu'il n'est comptable de la restitution des fruits qu'à raison de la détention momentanée qu'il a eue de la chose d'autrui (*Ibid.*, p. 46, art. 995, lettre e).

Voy. ce que j'ai dit *suprà*, p. 76, note 1, *in fine*, sur l'exercice de l'action résolutoire du précédent vendeur pendant la folle enchère.

Le fol enchérisseur doit restituer les fruits perçus, et non les intérêts de son prix, lorsque le prix de la seconde adjudication dépasse celui de la première en capital et intérêts (*Q. 2432 sex.*). V. *S. alph.*, v^o *Saisie imm.*, n. 1774 et s.).

Les haux faits par le fol enchérisseur ne doivent pas être annulés, s'ils sont faits de bonne foi et ne dépassent pas neuf années (*Q. 2432 sept.*). Voy. *S. alph.*, *ibid.*, n. 1783 et s.).

La Cour de Paris est plus indulgente, car elle a validé un bail de douze années, consenti par un fol enchérisseur (*J. Av.*, t. 76, p. 49, art. 995, lettre k).

Si le fol enchérisseur a donné congé au fermier ou locataire, celui-ci ne peut, en cas de revente sur folle enchère, faire imposer au futur adjudicataire l'obligation de payer l'indemnité qui lui est accordée par le jugement qui a déclaré le congé valable (*V. 1272, Q. 2432 septies, in fine*).

Je ne crois pas qu'on puisse dire, avec la Cour de Paris, que la demande en nullité d'un bail consenti par le fol enchérisseur peut être portée devant une chambre du tribunal autre que celle qui est saisie de la poursuite en folle enchère (*J. Av.*, t. 76, p. 620, art. 1181).

(2) Ce droit avait été contesté à l'avoué poursuivant, sur le motif que cet émolument, accordé pour le lotissement,

CHAP. II. — TITRE II. — § VII. SAISIE IMMOBILIÈRE. — 649. 133

2^o Remise proportionnelle sur l'excédant du prix produit par la folle enchère (3), —Mémoire.

3^o Vacation pour enchérir, —7 f. 50 c.

4^o Vacation pour enchérir et se rendre adjudicataire, —15 f.

5^o Aux huissiers audienciers, —5 f.

6^o Enregistrement (4) et droits de greffe, —Mémoire.

Remarque. — Ce jugement est suivi, dans les délais, de la déclaration de command (*Voy. supra*, formule n^o 603); il est signifié au fol enchérisseur qui est obligé de délaisser les immeubles qu'il détenait, en vertu de l'adjudication résolue par la folle enchère (*Voy. supra*, formule n^o 605).

649. DÉCLARATION de surenchère sur folle enchère (1).

[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 1211 quest. 2431 quinquies.]

Cette surenchère est formée, dénoncée et poursuivie comme la surenchère

avait sa raison d'être lors de la première adjudication, mais n'était plus justifié lors de l'adjudication sur folle enchère: la Cour de cassation a maintenu les véritables principes, en répudiant cette doctrine (*J. Av.*, t. 77, p. 113, art. 1215). Voy. aussi t. 75, p. 33, art. 797. Un droit de vacation est dû également à l'avoué de l'adjudicataire et à celui du saisi, s'il en a constitué (t. 76, p. 38, art. 995, lettre c).

(3) Cette remise proportionnelle (*Voy. supra*, p. 87, note 2) appartient à l'avoué qui a poursuivi la saisie, parce qu'il a le droit de poursuivre aussi la folle enchère. — S'il ne dirige pas les poursuites, elle doit être attribuée à l'avoué qui a requis l'adjudication sur folle enchère (*Ibid.*, p. 39, lettre n).

(4) Voici comment se perçoivent les droits d'enregistrement, en cas de folle enchère:

L'adjudicataire sur folle enchère n'a pas à se préoccuper de ce qui peut être dû à la régie par le fol enchérisseur. Si ce dernier a acquitté les droits d'enregistrement, la régie ne perçoit sur la seconde adjudication qu'un droit fixe de 4 fr. 50 cent. en principal lorsque le montant de cette adjudication est inférieur ou égale au montant de la première; lorsque au contraire il y a excédant, la régie prélève le droit proportionnel de 5 f. 50 c. pour 100 et le double décime sur cet excédant.

Si le fol enchérisseur n'a pas acquitté les droits de mutation sur son adjudication, l'adjudicataire sur folle enchère

paie les droits sur le montant de son adjudication, sauf à la régie à exercer, quand et comme elle l'entendra, son recours contre le fol enchérisseur qui a laissé passer les délais sans s'exécuter.

Aussi a-t-il été décidé, avec raison, que l'expédition d'un jugement d'adjudication sur folle enchère ne doit pas nécessairement comprendre le jugement d'adjudication rendu au profit du fol enchérisseur, et que le greffier ne peut pas refuser de délivrer l'expédition du premier de ces jugements, sous prétexte que cette expédition devant comprendre tous les jugements d'adjudication prononcés, l'adjudicataire définitif est tenu au préalable d'acquitter le montant des droits que n'a pas payés le fol enchérisseur (*J. Av.*, t. 76, p. 521, art. 1151).

Le tribunal de Lyon s'est montré indulgent, en déclarant que le fol enchérisseur qui n'a pas fait enregistrer l'adjudication prononcée à son profit n'est pas tenu de payer, après la revente sur folle enchère, le droit simple de mutation sur l'excédant que présente son prix et le droit en sus sur la totalité de ce prix (*Ibid.*, p. 450; *S. al.*, v^o *S. im.*, n. 1739-s).

(1) J'ai exposé, sous le n^o 2431 quinquies, les motifs qui me déterminaient à penser, non-seulement que la surenchère était recevable après une adjudication sur folle enchère, mais encore que la surenchère devait être accueillie après une adjudication sur folle enchère, lorsque le fol enchérisseur était lui-même un adjudicataire sur surenchère. Si plusieurs auteurs, certains tribunaux et

sur saisie immobilière, dont s'occupent les art. 708, 709 et 710, C. p. c. Voy. supra, formules nos 609, 610 et suiv.

40^e Conversion (1).

650. REQUÊTE pour obtenir la conversion d'une poursuite de saisie immobilière.

CODE Pr. civ., art. 742, 744 et 745. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4289, 4345 et 4347; — TARIF de 1844, art. 7; — B. D'ARGIS, p. 310; — RIVOIRE, p. 30; — BONNESSEUR, p. 286, § 40.]

quelques Cours, partagent cette opinion, il faut reconnaître qu'en général, la doctrine et la jurisprudence sont contraires. La Cour de cassation surtout s'est souvent prononcée, et elle a toujours annulé ces sortes de surenchères. — Dans la pratique, il peut être prudent de se conformer à l'autorité de ses décisions, en s'abstenant de toute surenchère. Je persiste cependant à penser que la faveur due aux surenchères et l'effet résolutoire de la folle enchère justifient mon sentiment, qui me paraît en harmonie avec le véritable esprit du législateur de 1841 (J. Av., t. 76, p. 35, art. 995, lettre F; p. 425, art. 1115).

En se plaçant au point de vue de la jurisprudence que je combats, on ne saurait contester que si une surenchère sur folle enchère est maintenue par le consentement de l'adjudicataire, il est dû un nouveau droit de mutation (*Ibid.*, p. 619, art. 1181).

(1) L'art. 742, C. p. c., prohibe d'une manière absolue la clause de voie parée, si usitée autrefois. — La question de savoir si cette prohibition atteint les contrats passés avant la promulgation de la loi du 2 juin 1841 est controversée. — La Cour de cassation se prononce contre la rétroactivité de la loi. — L'opinion contraire me paraît préférable; elle est adoptée par la Cour de Toulouse (J. Av., t. 76, p. 482, art. 1144, lettre A).

Il ne faut pas assimiler à cette clause la procuration, toujours révocable, donnée par un débiteur à son créancier de vendre ou faire vendre à l'amiable les biens hypothéqués à sa créance (*Ibid.*).

Les dangers de la clause de voie parée ont été parfaitement exposés dans un savant travail provoqué par la chambre

des avoués de Paris, et dû à son habile président, M. GLANDAZ (J. Av., t. 76, p. 483, art. 1144, lettre B).

Le premier paragraphe de l'art. 743 défend, à peine de nullité, aux majeurs maîtres de disposer de leurs droits, de mettre volontairement en vente, par voie d'enchères en justice, leurs immeubles. — La conséquence de cette nullité consiste dans l'annulation de la procédure, sans infirmer la vente, qui est le fait volontaire des parties et qui conserve tous les caractères d'une vente volontaire, soit quant à la purge, soit quant à la surenchère (Q. 2434). La doctrine, néanmoins, n'est pas d'accord sur cette interprétation (V. Suppl. alphab., v^o Saisie immobilière, n. 1795 et s.).

La conversion n'a pas pour effet de changer la saisie en vente volontaire, elle adoucit seulement et simplifie les formes de la saisie sans l'effacer (Q. 2436). La jurisprudence a fait surtout l'application de ce principe en matière d'appel. Voy. *infra*, p. 447, note 1.

La conversion ne diffère pas cependant de la saisie immobilière seulement par les formes nouvelles qu'elle substitue aux rigueurs de la saisie; elle entraîne aussi des modifications assez nombreuses dans les conséquences de la procédure, modifications provenant de ce que les parties intéressées concourent, de leur plein gré, à la vente de l'immeuble. Les diverses notes qu'on va lire, et spécialement celles qui ont trait à l'exercice de l'action résolutoire du précédent vendeur, à la purge des hypothèques (sous la formule n^o 654, note 1), à la garantie due aux adjudicataires (sous la formule n^o 655, n^o 1), prouvent qu'il existe une grande différence entre les effets de deux procédures.

AMM. les Président et Juges composant la chambre des criées du tribunal civil de première instance de (1)

Le sieur (2) (nom, prénoms, profession et domicile du saisissant), ayant pour avoué M^e; et le sieur (nom, prénoms, profession et domicile de la partie saisie), ayant M^e pour avoué,

Ont l'honneur de vous exposer que, suivant procès-verbal de, huissier à, en date du, visé conformément à la loi, et enregistré, le sieur (le saisissant) a fait procéder sur le sieur (la partie saisie) à la saisie réelle de (Indiquer sommairement la nature et la situation de l'immeuble saisi); — Que ce procès-verbal a été

(1) Le juge compétent pour connaître d'une demande en conversion est celui qui est saisi de la poursuite en expropriation (Q. 2450 *sex.*).

Un tribunal autre que celui qui est saisi de la poursuite peut se déclarer incompétent d'office (*Ibid.*).

(2) Les art. 743 et 744 indiquent quelles personnes peuvent demander la conversion de la saisie en vente volontaire.

Le tuteur ne peut former une demande en conversion, ou y consentir, qu'avec l'assentiment du conseil de famille (Q. 2447).

L'avis des parents doit être homologué, non par un jugement spécial, mais par celui qui admet la conversion. — Toute autre procédure serait frustratoire (Q. 2448, et Supplém. alphabétique, v^o Saisie immobilière, n. 1846).

On doit entendre, par tous les administrateurs légaux des biens d'autrui, auxquels l'art. 744 permet de demander la conversion, ceux qui sont donnés aux successions vacantes, faillites, établissements publics, communes, départements, et les gérants de sociétés en commandite, et les administrateurs de sociétés anonymes. Ainsi, l'administrateur provisoire nommé par la justice, avec mandat de réaliser, dans l'intérêt des créanciers, dans le plus bref délai et avec le moins de frais possibles, la vente des meubles et immeubles d'un absent, peut valablement consentir à la conversion d'une saisie immobilière en vente volontaire (Q. 2449, et Supplém. alphabétique, v^o Saisie immobilière, n. 1847 et s.).

La femme mariée, autorisée par son mari ou par justice, les personnes pourvues d'un conseil judiciaire, assistées de leur conseil, peuvent aussi demander la conversion (*Ibid.*).

Si, avant le jugement, un changement survient dans l'état des parties, la conversion est arrêtée, la saisie est continuée jusqu'à ce qu'il intervienne un accord régulier de toutes les volontés; si ce changement survient après, la procédure suit son cours et les notifications nécessaires sont faites aux représentants légaux des parties qui ont changé d'état (Q. 2454).

Les parties dont le concours est nécessaire pour que la conversion puisse être demandée sont, de la transcription à la sommation prescrite par l'art. 692, le poursuivant et le saisi; et de cette sommation à l'adjudication, le poursuivant, le saisi et tous les créanciers inscrits (Q. 2444).

Bien que la conversion soit demandée par la partie saisie, avant toute mention, au bureau des hypothèques, de la sommation notifiée aux créanciers inscrits, en vertu de l'art. 692, C. p. c., le saisissant ne peut pas la consentir en l'absence des créanciers qui ont reçu la sommation (J. Av., t. 76, p. 503, art. 1144, lettre B).

Les avoués des parties intéressées n'ont pas besoin d'un mandat spécial pour consentir à la conversion (Q. 2450). Cependant, il est prudent d'obtenir l'assentiment du client avant de modifier ainsi la procédure.

Le consentement volontaire et unanime des parties intéressées est indispensable (Q. 2450 *bis*).

Jusqu'à l'adjudication, on peut former la demande en conversion; au moment même d'y procéder, il peut arriver que toutes les parties reconnaissent l'utilité de la conversion pour obtenir le renvoi de la vente devant un notaire ou un juge d'une autre localité (Q. 2450 *quat.*).